

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 06.12 der Stadt Brühl, Stadtteil Badorf, Teilgebiet „Im Geildorfer Feld“

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**

- A) Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

- B) Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablonen)

Zahl der Vollgeschosse

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird im reinem Wohngebiet WR 1 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 folgendes ausdrücklich zugelassen:

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann um ein weiteres Vollgeschoss überschritten werden, soweit dieses im Bereich der geneigten Dachflächen des Gebäudes gelegen ist (Dachgeschoss).

Bezugspunkte für die Ermittlung der Traufhöhen

Oberer Bezugspunkt für die durch Planzeichen festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Unterer Bezugspunkt für die durch Planzeichen festgesetzte Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Aneinander stoßende Fassaden benachbarter Doppel- und Reihenhäuser sind in ihren Traufhöhen identisch auszuführen.

C) Mindestgröße der Baugrundstücke (nur WR 1):
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im reinem Wohngebiet WR 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke $\geq 300 \text{ m}^2$.

D) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (nur WR 1 und WR 2):
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus wird im reinem Wohngebiet WR 1 die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Pro Doppelhaushälfte beträgt die Zahl der zulässigen Wohnungen maximal eine Wohnung.

Im reinem Wohngebiet WR 2 ist nur jeweils eine Wohnung pro Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte bzw. pro Einzelhaus in der Hausgruppe (Reihenhäuser) zulässig.

E) Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgrenzten Baufeldern sind an den Fassaden der Gebäude Luftschalldämmungen dergestalt durchzuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ geführt werden können, und zwar bezogen auf den in der Planzeichnung zeichnerisch durch den Eintrag einer römischen Ziffer bezeichneten Lärmpegelbereich sowie bezogen auf die Fassade an der Seite der Gebäude, deren Lage jeweils durch eine Wellenlinie zusätzlich zeichnerisch gekennzeichnet ist. Die in der Planzeichnung in einem rechteckigen Rahmen eingetragene römische Ziffer entspricht dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“. Für Schlafräume sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten.

- F) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
i.V.m.
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

Die durch Planzeichen festgesetzten Parkplätze, Gehwege und Sammelstellen für Hausmüllbehälter sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Dabei ist für die Befestigung der Parkplätze eine Pflasterart mit einer Fugenbreite von mindestens 10 mm und für die Befestigung der Sammelstellen für Hausmüllbehälter eine Pflasterart mit einer Fugenbreite von mindestens 25 mm zu verwenden. Zur Befestigung von Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken der reinen Wohngebiete (WR 1, WR 2) sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine oder funktional ähnliche Materialien) zulässig. Alternativ kann die Fahrspur zur Garage auch mit 2 Plattenreihen befestigt werden, sofern hierdurch nicht mehr als 50 % der Fläche der Zufahrt versiegelt wird.

2. Bepflanzung der Baugrundstücke

In den reinen Wohngebieten (WR 1, WR 2) ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum nach Maßgabe der Pflanzliste 1 (siehe Teil C „Hinweise und Empfehlungen“) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Begrünung der Garagendächer

In den reinen Wohngebieten (WR 1, WR 2) sind die Dächer der Garagen mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen.

4. Pflanzungen im Verkehrsraum

Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind mit Arten aus der Pflanzliste 2 (siehe Teil C „Hinweise und Empfehlungen“) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den durch Planzeichen festgelegten Standorten kann jeweils max. um 3,0 m längs zur Straßenachse / Platzkante abgewichen werden.

Die Baumscheiben sind mit heimischen Bodendeckern (z.B. Efeu, Kleines Immergrün) fachgerecht dauerhaft zu bepflanzen.

5. Private Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist eine bauliche Nutzung jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung erforderlicher Einzäunungen.

Innerhalb des als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Teils der privaten Grünfläche ist pro angefangenen 2 m² Fläche ein Baum 2. Ordnung der Arten in Pflanzliste 3 (siehe Teil C „Hinweise und Empfehlungen“) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf dem übrigen Teil der privaten Grünfläche ist pro angefangenen 1,5 m² Fläche ein Strauch der Arten in Pflanzliste 3 (siehe Teil C „Hinweise und Empfehlungen“) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Fußgängerbereich

Innerhalb des durch Planzeichen festgesetzten Fußgängerbereiches sind auf einer Fläche von mindestens 40 m² Sträucher der Arten in Pflanzliste 4 (siehe Teil C „Hinweise und Empfehlungen“) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zusätzlich sind auf einer Fläche von mindestens 20 m² weitere Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wobei die Wahl der Straucharten (auch in Sorten) freigestellt ist.

7. Wiesenweg

Die als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wiesenweg“ festgesetzte Fläche ist als Grasweg auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Jegliche Versiegelung oder übermäßige Bodenverdichtung ist unzulässig.

8. Fußweg

Die als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzte Fläche ist als wassergebundener Schotterweg auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

G) Nebenanlagen
(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. sind ausschließlich in den rückwärtigen Hausgärten zulässig. Ihre Grundfläche darf 7,5 m² nicht überschreiten.

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Außenwandflächen der Gartengerätehäuser sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW in der gültigen Fassung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

A) Dachgestaltung (nur WR 1 und WR 2)

1. Dächer von Wohngebäuden sind ausschließlich als Satteldächer in den durch Planzeichen festgesetzten Dachneigungen (siehe Nutzungsschablone) zulässig. Aneinanderstoßende Dächer benachbarter Gebäude sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Dacheindeckung identisch auszubilden.
2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter 1. sind die Dächer von
 - Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
 - Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäusern sowie untergeordneten Anbauten.
3. Dächer von Garagen sind ausschließlich als Flachdächer oder ausnahmsweise als flach geneigte Pultdächer zulässig.
4. Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.
5. Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) nur bis zu einer max. Höhe von 1.0 m unterhalb der Hauptfirstlinie zulässig.
Die Breite aller Dachaufbauten/Dachgauben darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Sie sind in den Fensterachsen der darunterliegenden Geschosse anzuordnen.
Die maximale Breite einer Einzelgaube darf 2,50 m nicht überschreiten.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
6. Dachüberstände an Giebel und Traufe dürfen ein Maß von 50 cm im rechten Winkel zur aufgehenden Wand nicht überschreiten.

B) Außenwandflächen (nur WR 1 und WR 2)

Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind entweder in Sichtmauerwerk herzustellen oder zu verputzen und mit einem Farbanstrich zu versehen.

Eine Verblendung ist nur mit unglasierten, nicht glänzenden Klinkern, jeweils in dunklen Rot- und Braunrötönen entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8015 (Kastanienbraun) zulässig.

Aneinanderstoßende Fassaden benachbarter Gebäude sind hinsichtlich Material identisch auszubilden, hinsichtlich der Farbwahl aneinander anzupassen.

C) Gartengerätehäuser / Schuppen und dgl.

Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. sind ausschließlich in den rückwärtigen Hausgärten zulässig. Ihre Grundfläche darf 7,5 m² nicht überschreiten.

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Außenwandflächen der Gartengerätehäuser sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

D) Flächen für Stellplätze und Garagen (nur WR 1 und WR 2)

Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze nachgewiesen werden.

E) Grundstückseinfriedungen (nur WR 1 und WR 2)

Vorgärten:

Zur Einfriedung der straßenseitigen Vorgärten sind ausschließlich Hecken, Zäune und Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Hausgärten:

Die Einfriedung der rückwärtigen Hausgärten ist ausschließlich in folgender Art zulässig:

a) Hecken bis 2,0 m Höhe

b) Zäune bis 2,0 m Höhe

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in transparenter Form in Verbindung mit einer dauerhaften Begrünung zulässig. Insbesondere geschlossene Sichtschutzwände aus Holz, Well-Eternit, Well-Polyester oder Wellblech sind hier unzulässig.

F) Gestaltung der Vorgärten (nur WR 1 und WR 2)

Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine vollflächige oder teilweise Versiegelung ist mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge und Garagenzufahrten nicht zulässig.

Teil C) Textliche Kennzeichnungen und Hinweise

1. Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzliste 1 - Bäume auf Baugrundstücken:

Auf Grundstücken größer als 450 m ² können auch folgende Großbäume gepflanzt werden:			
Art		Art	
deutscher Name	wissenschaftlicher Name	deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Obstbäume:		Obstbaum	
hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, einh. Sorten)		Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Laubbäume:		Laubbäume	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>		
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i> (Hochstamm)		
Pflanzqualität: Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm		Pflanzqualität: Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm	

Pflanzliste 2 - Bäume im öffentlichen Raum

Art deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Winterlinde	<i>Tilia cordata (in Sorten)</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus fastigiata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> oder <i>Fraxinus angustifolia</i>
Ginko	<i>Ginkgo biloba</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus c. chanticleer</i>
Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm.	

Pflanzliste 3 - Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen:

Art deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Anteile in %	
		Bäume	Sträucher
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	30	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	50	
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	30	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		10
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		10
Zweiggriffiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		10
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		30
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>		30
Pflanzqualität (Bäume): Heister, mind. 2x verpfl., mB, Höhe mind. 125-150 cm (bei Salix caprea mind. v.Str., oB, 4Tr, Höhe 150-200 cm).			
Pflanzqualität (Sträucher): Höhe mind 100 cm, 2x verschult			

Pflanzliste 4 - Sträucher im Fußgängerbereich

Art deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Hasel	
Eingiffliger Weißdorn	
Blutroter Hartriegel	
Qualität: v. Str., Höhe mind. 100-150 cm Die Arten sind zu etwa gleichen Anteilen zu pflanzen; es ist ein Strauch pro m ² zu pflanzen.	

Für die Pflanzungen sollten autochthone Gehölze (= Gehölze heimischer Herkunft, die sich seit langer Zeit im betreffenden Naturraum natürlich vermehrt haben) verwendet werden. Es dürfen keine Cultivare, Varietäten, Mangelmutanten etc. verwendet werden.

2. Begrünung der Garagendächer

Die Richtlinien der FLL für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

3. Nutzung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes bzw. die entsprechenden städtischen Satzungen zu berücksichtigen.

4. Schutz des Bodens

Beim Bau von Gebäuden bzw. Erschließungswegen ist eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Notwendige Befestigungen für Zufahrtswege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Öko-Pflaster) vorzunehmen. Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

5. Humose Böden

Auf den in der Planzeichnung als „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind“ umgrenzten Flächen ist ausweislich der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5106, humoses Bodenmaterial vorhanden. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6. Grundwasserstand

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hangbereich der Ville zum Rheintal muss mit einem flurnahen Grundwasserstand gerechnet werden. Der Grundwasserstand in diesem Bereich kann nur anhand einer Sondierung vor Ort ermittelt werden.

7. Belange des Bodendenkmalschutzes

Da nicht auszuschließen ist, dass sich im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten haben könnten, ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege/Außenstelle Nideggen die Möglichkeit einzuräumen, die Erdarbeiten zu überwachen und aus fachlicher Sicht in notwendigem Umfang wissenschaftliche Untersuchungen durchzuführen. Es ist eine den Bodenfunden entsprechende Frist einzuräumen.

Um Verzögerungen bei der Ausführung der Erdarbeiten zu vermeiden, sollten diese mindestens 4 Wochen vor Ausführungsbeginn dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege angezeigt werden.

8. Nutzung regenerativer Energien

Auf die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren auf den Dächern) wird hingewiesen.

9. Fassadenbegrünung

Um die Entstehung von Kleinbiotopen zu fördern, wird die Begrünung von Fassaden empfohlen.

10. Altlastenverdachtsfläche

Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich eine durch Planzeichen umgrenzte Altlastenverdachtsfläche. Über Art und Umfang von möglichen Altlasten (Verfüllungsmaterial) können keine konkreten Aussagen gemacht werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist ggf. mit Auflagen zu rechnen.

11. Bombenblindgänger

Im Bebauungsplangebiet ist (möglicherweise) mit Bombenblindgängern im Untergrund zu rechnen. Zuständig sind folgende Fachstellen:
Fachbereich 32 der Stadt Brühl, Bezirksregierung Köln -
Kampfmittelräumdienst

12. Beleuchtung

Die Verwendung von Natrium-Hoch- oder Niederdrucklampen ohne Öffnungen wird empfohlen.

13. Emission durch Bahntrasse der Vorgebirgsbahn

Auf mögliche Emissionen (Geräusche, Erschütterungen) durch den Verkehr der Vorgebirgsbahn auf benachbarten Grundstücken wird hingewiesen.